Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 20 BauNVO)

(1) Die Gebäudehöhen dürfen die folgenden Maximalwerte nicht überschreiten: eine Sockelhöhe von max. 0,30 m, eine Traufhöhe von max. 4,20 m sowie eine Firsthöhe von max. 11,00 m.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(3) Bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Geschoßfläche sind Flächen von vollständig unterirdisch angeordenten Garagen nicht mitzurechnen.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die festgesetzten Baugrenzen müssen durch vollständig unterirdisch angeordnete Garagen nicht eingehalten werden. Soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen, können Tiefgaragen an jeder Stelle der Grundstücksfläche angeordnet werden.

(2) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 1/4 der Fassadenlänge um 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der jeweiligen Einzelvorsprünge muß mind. 5,00 m betragen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) Für jeden zweiten oberirdisch angeordneten Stellplatz ist auf dem betreffenden Grundstück als Ausgleich jeweils ein heimischer Laubbaum, dreimal verschult, Stammumfang 14 – 16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

(2) An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäume entlang der Hauptstraße sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

(3) Die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme der baulichen Anlagen durchzuführen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Außenbauteile mit einem Schallpegeldämm-Maß R´w von 40 dB (DIN 4109, Tab. 8 und 10) sowie Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI 2719, Tab. 2) vorzusehen.

5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Die Fassaden der Außenwände der Hauptgebäude sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk oder als Putzfassaden in den Farben weiß, hellgrau, hellgelb oder beige zulässig. Für einen Teil der Fassadenflächen, der die Hälfte der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten darf, sind auch naturbraune, blaue, grüne oder hellgraue Holzverkeidungen als Deckelschalung zulässig.

(3) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist auch eine braune oder anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.

(4) Im Plangebiet sind auf der Dachseite des Hauptgebäudes zur Bundesstraße 501 nur Gauben, auf der straßenabgewandeten Seite sind Gauben oder Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First mind. 1,00 m, zur Traufe mind. 0,50 m sowie zum Ortgang mind. 3,00 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,00 qm zulässig.

(5) Die Unterbrechung der Trauflinie (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauben oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

(6) Für die Nutzung der Solarenergie durch Solarzellen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgesehen werden.

(7) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(8) Einfriedungen dürfen nur als Lattenzäune oder als Hecken bis zu 1,20 m Höhe ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(9) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.